

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE
MARÍLIA-SP.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUD.

BANCO BRADESCO S.A.

RILDO APARECIDO RODRIGUES E OUTRO(S)

ORDEM Nº 2165/08

PROCESSO Nº 344.01.2008.30586-4

JOSÉ RICARDO NAKATANI, Engenheiro Civil CREA 5060445789-SP, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte :

L A U D O

Ao protocolar o Laudo de Avaliação na presente data, venho respeitosamente à presença de V. Exa. requerer o levantamento de seus honorários profissionais já depositados, com a expedição da respectiva guia judicial.

Termos em que,
P. Deferimento.

Marília, 10 de julho de 2012.


JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789-SP
Perito e Avaliador Judicial

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de *AÇÃO DE EXECUÇÃO* ajuizada por *BANCO BRADESCO S.A.* em face do *RILDO APARECIDO RODRIGUES E OUTRO(S)*.

2. OBJETIVO DO TRABALHO

Motivado pela *AÇÃO DE EXECUÇÃO* o presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista da parte ideal pertencente aos executados Rildo Aparecido Rodrigues e sua esposa Sônia Aparecida Antunes Rodrigues do imóvel de matrícula 40.106, do 2º CRI de Marília, em razão da subdivisão do imóvel, mantida a penhora sobre a fração de 1/12 pertencentes aos executados do referido imóvel; bem como, ainda, o termo de penhora lavrado às fls. 54 dos autos, para ficar constando que a contração judicial recaiu sobre as partes ideais pertencentes aos executados Rildo Aparecido Rodrigues e Sônia Aparecida Antunes Rodrigues dos seguintes imóveis: 1) "o lote nº10 do quarteirão nº 92 do Bairro Palmital - Prolongamento, na cidade de Marília, descrição nos autos, objeto de matrícula nº 5.241, do 2º CRI de Marília/SP "; 2)"o lote de terreno sob o nº 12, da quadra 126, do Bairro Palmital-prolongamento, descrição nos autos, objeto de matrícula nº 4.994, do 2º CRI de Marília/SP, através de realização de vistoria, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares.

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 5.241 :-

IMÓVEL:- “ O lote nº 10 do quarteirão nº 92 do Bairro Palmital. -Prolongamento, da cidade de Marília, de forma irregular, medindo 3,20 metros de frente para a Rua 20; mede 12,25 metros, em curva, para a Rua Rinópolis, onde mede também 33,50 metros, e com a qual faz esquina; de um lado, mede 40,00 metros confrontando com o lote nº11, e nos fundos, mede 19,00 metros, confrontando com os lotes nº 8 e 9, perfazendo a área total de 581,62 metros quadrados.”

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789

3.1.2 DESCRIÇÃO CONFOME VISTORIA E AVERBAÇÃO 6/5.241, DATA : 31 DE JANEIRO DE 1.986 DA MATRÍCULA :-

- há uma construção residencial de um prédio de alvenaria, coberta com telhas, sob nº 536, sobre o lote avaliando;
- o acesso ao imóvel é feito diretamente por via municipal (Rua Rinópolis), do Bairro Palmital-Prolongamento na cidade de Marília, fazendo parte da zona urbana;
- a exploração predominante desta região é residencial;
- a propriedade possui relevo semi plano com solo aparentemente seco e firme para receber qualquer tipo de construção; e
- a infra-estrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.

3.1.3 DESCRIÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Prédio residencial em alvenaria, com Padrão Construtivo Simples, possuindo, sala de estar, copa, cozinha, 2 quartos, 1 suíte, banheiro social, despensa, área de serviço e garagem; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em cerâmica; as paredes são todas revestidas nas duas faces (reboco); os forros são em laje; as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais; as esquadrias de madeira resumem-se à portas, batentes e guarnições internas; os vidros são do tipo comum nas esquadrias metálicas; o banheiro possui revestimentos interno impermeável (azulejo); a cobertura é em telhas de fibrocimento. O atual estado de conservação do imóvel em tela é regular requerendo reparos simples. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Classificação do Prédio Residencial : *Área construída total de 115,43 m², Idade Aparente Cronológica de 30 anos, Fator Estado "E" (48,8) - Coeficiente 0,512, para uma vida útil de 60 anos.*

3.2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 4.994 :

IMÓVEL:- "O lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 126 do Bairro Palmital - Prolongamento, da cidade de Marília, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Waldemar Pereira; por 25,00 metros da frente aos fundos e de ambos os lados , nos fundos mede 10,20 metros, encerrando uma área de 252,50 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 11; de outro, com o lote nº 13; e, nos fundos com o lote nº 17; terreno esse distante 22,50 metros da esquina da Rua Mariápolis."

3.2.1 DESCRIÇÃO CONFOME VISTORIA E AVERBAÇÃO 4/4.994, DATA : 12 DE NOVEMBRO DE 1.987 DA MATRÍCULA :-

- há uma construção residencial de um prédio de madeira, sob nº 884, sobre o lote avaliando;
- o acesso ao imóvel é feito diretamente por via municipal (Rua Waldemar Pereira), do Bairro Palmital-Prolongamento na cidade de Marília, fazendo parte da zona urbana;
- a exploração predominante desta região é residencial;
- a propriedade possui relevo em declive com solo aparentemente seco e firme para receber qualquer tipo de construção; e
- a infra-estrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.

3.2.2 DESCRIÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Prédio residencial em madeira, com Padrão Construtivo Simples, possuindo, sala de estar, copa/cozinha, quartos, banheiro, despensa, área de serviço e garagem; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em assoalho e cerâmica; as paredes são em pranchas de madeira; os forros são em madeira; as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais; as esquadrias de madeira resumem-se à portas, batentes e guarnições internas; os vidros são do tipo comum nas esquadrias metálicas; a cobertura é em telhas de barro e fibrocimento. O atual estado de conservação do imóvel em tela é bom requerendo reparos simples. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Classificação do Prédio Residencial : Área construída total de 69,00 m², Idade Aparente Cronológica de 40 anos, Fator Estado "E" (69,0) - Coeficiente 0,31, para uma vida útil de 60 anos.

3.3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 40.106 :

TERRENO designado LOTE "B" (P/ LOTE 14), originário da subdivisão do lote 14, localizado na QUADRA nº 126, do loteamento denominado BAIRRO PALMITAL - PROLONGAMENTO, nesta cidade e 2a Circunscrição Imobiliária, medindo 9,80 metros de frente para a rua Mariapolis; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789

130
E

mede 12,70 metros, confrontando com o lote A (PI LOTE 14 - matrícula nº 40.105); do lado esquerdo, mede 12,80 metros confrontando com o lote 15; e nos fundos, mede 9,80 metros confrontando com o lote 13, encerrando uma área de 125,00 metros quadrados, distante 15,20 metros da esquina da rua Waldemar Pereira.

3.3.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :-

- o acesso ao imóvel é feito diretamente por via municipal (Rua Mariópolis), do Bairro Palmital-Prolongamento na cidade de Marília, fazendo parte da zona urbana;
- a exploração predominante desta região é residencial;
- a propriedade possui relevo em aclave com solo aparentemente seco e firme para receber qualquer tipo de construção; e
- a infra-estrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.

4 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

4.1 O trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações das Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no que estas têm de mais específico.

4.2 Os métodos usados na avaliação são pesquisa e comparativo dos preços de mercado para o terreno e o do custo para a construção. O método comparativo dos preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método do custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da composição do custo de outros iguais ao avaliando (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição), devidamente depreciado.

4.3 De acordo com os elementos coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se de instrumental previsto nas normas do IBAPE.

4.4 Os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10% (dez por cento) para atender à natural elasticidade dos negócios (Normas do IBAPE).

131
E

S. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS

5.1 Tratamento dos Elementos do Terreno sob Matrícula nº 5.241 :-

Elemento 01:

Fonte de pesquisa: Toca Imóveis - Tel: 3402-7000
 Informante : Sr. Bene
 Terreno (15,0x39,0), área 581,62 m² – R. Rinópolis Q. 92, L. 10
 Valor do terreno = R\$ 100.000,00, ou seja R\$ 171,93/m² - opinião direta
 Topografia: aclave
 Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
fr=15,0m)

$$Q = (100.000/581,62) \times 1,0/1,00 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

Q= R\$ 171,93/m²

Elemento 02:

Fonte de pesquisa: Gilmar Imóveis - Tel: 2105-6969
 Informante : Sr. Alexandre
 Terreno (15,0x39,0), área 581,62 m² – R. Rinópolis Q. 92, L. 10
 Valor do terreno = R\$ 125.000,00, ou seja R\$ 214,92/m² - opinião direta
 Topografia: aclave
 Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
fr=15,0m)

$$Q = (125.000/581,62) \times 1,0/1,00 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

Q= R\$ 214,92/m²

Elemento 03:

Fonte de pesquisa: Gilmar Imóveis - Tel: 2105-6969

Informante : Sr. Alex

Terreno (15,0x39,0), área 581,62 m² – R. Rinópolis Q. 92, L. 10

Valor do terreno = R\$ 125.000,00, ou seja R\$ 214,92/m² - opinião direta

Topografia: aclave

Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
fr=15,0m)

$$Q = (125.000/581,62) \times 1,0^{1/4} / 1,00 \times (1,0) \times (1,0)^{1/2} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 214,92/\text{m}^2$$

RESUMO E ANÁLISE DOS ELEMENTOS COLETADOS - TERRENOS:-

ELEMENTO	RS/m2
1	171,93
2	214,92
3	214,92
Media arit.	200,59
lim. Superior	260,77
lim. Inferior	140,41

Estando todos os elementos compreendidos entre o limite (30%) superior e limite inferior, a média aritmética coincide com a média saneada e o valor médio para o terreno é:

$$Q = \text{R\$ } 200,59/\text{m}^2$$



133

5.2 Tratamento dos Elementos do Terreno sob Matrícula nº 4.994 :-

Elemento 01:

Fonte de pesquisa: Toca Imóveis - Tel: 3402-7000

Informante : Sr. Bene

Terreno (10,0x25,0), área 250,00 m² – R. Waldemar Pereira Q. 126, L. 12

Valor do terreno = R\$ 45.000,00, ou seja R\$ 180,00/m² - opinião direta

Topografia: declive

Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
fr=10,0m)

$$Q = (45.000/581,62) \times 1,0/1,00 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 180,00/\text{m}^2$$

Elemento 02:

Fonte de pesquisa: Gilmar Imóveis - Tel: 2105-6969

Informante : Sr. Alexandre

Terreno (10,0x25,0), área 250,00 m² – R. Waldemar Pereira Q. 126, L. 12

Valor do terreno = R\$ 60.000,00, ou seja R\$ 240,00/m² - opinião direta

Topografia: declive

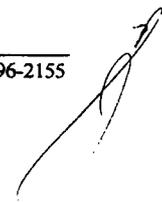
Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
fr=10,0m)

$$Q = (60.000/581,62) \times 1,0/1,00 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 240,00/\text{m}^2$$



134
E

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789

Elemento 03:

Fonte de pesquisa: Gilmar Imóveis - Tel: 2105-6969
 Informante : Sr. Alex
 Terreno (10,0x25,0), área 250,00 m² – R. Waldemar Pereira Q. 126, L. 12
 Valor do terreno = R\$ 60.000,00, ou seja R\$ 240,00/m² - opinião direta
 Topografia: declive
 Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
 fr=10,0m)

$$Q = (60.000/581,62) \times 1,0^{1/4} / 1,00 \times (1,0)^{1/2} \times (1,0) \times 1,0$$

Q= R\$ 240,00/m²

RESUMO E ANÁLISE DOS ELEMENTOS COLETADOS - TERRENOS:-

ELEMENTO	RS/m2
1	180,00
2	240,00
3	240,00
Media arit.	220,00
lim. Superior	286,00
lim. Inferior	154,00

Estando todos os elementos compreendidos entre o limite (30%) superior e limite inferior, a média aritmética coincide com a média saneada e o valor médio para o terreno é:

Q= R\$ 220,00/m²

135
 E

5.3 Tratamento dos Elementos do Terreno sob Matrícula nº 40.106 :-

Elemento 01:

Fonte de pesquisa: Toca Imóveis - Tel: 3402-7000
 Informante : Sr. Bene
 Terreno (9,80x12,75), área 125,00 m² – R. Mariápolis Q. 126, L. 14
 Valor do terreno = R\$ 50.000,00, ou seja R\$ 400,00/m² - opinião direta
 Topografia: aclave
 Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
 fr=10,0m)

$$Q = (50.000/125,00) \times 1,0/1,00 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 400,00/\text{m}^2$$

Elemento 02:

Fonte de pesquisa: Gilmar Imóveis - Tel: 2105-6969
 Informante : Sr. Alexandre
 Terreno (9,80x12,75), área 125,00 m² – R. Mariápolis Q. 126, L. 14
 Valor do terreno = R\$ 40.000,00, ou seja R\$ 320,00/m² - opinião direta
 Topografia: aclave
 Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
 fr=10,0m)

$$Q = (40.000/125,00) \times 1,0/1,00 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 320,00/\text{m}^2$$

Elemento 03:

Fonte de pesquisa: Gilmar Imóveis - Tel: 2105-6969

Informante : Sr. Alex

Terreno (9,80x12,75), área 125,00 m² – R. Mariápolis Q. 126, L. 14

Valor do terreno = R\$ 40.000,00, ou seja R\$ 320,00/m² - opinião direta

Topografia: aclave

Data: Jul/2012

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=35,00m;
fr=10,0m)

$$Q = (40.000/125,00) \times 1,0^{1/4} / 1,00 \times (1,0) \times (1,0)^{1/2} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 320,00/\text{m}^2$$

RESUMO E ANÁLISE DOS ELEMENTOS COLETADOS - TERRENOS:-

ELEMENTO	RS/m2
1	400,00
2	320,00
3	320,00
Media arit.	346,67
lim. Superior	450,67
lim. Inferior	242,67

Estando todos os elementos compreendidos entre o limite (30%) superior e limite inferior, a média aritmética coincide com a média saneada e o valor médio para o terreno é:

$$Q = \text{R\$ } 346,67/\text{m}^2$$

137
 8

6. AVALIAÇÃO:

6.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 5.241 :-

6.1.1- TERRENO= Vt

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (Q \times S) \times (Fe/Fr)^{1/4} \times (Pe/Pma)^{1/2}$$

Onde:

Vt = valor procurado do terreno

S = área do terreno = 581,62 m²

Q = valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 200,59/m²

Fe = frente equivalente

Fr = frente de referência

Pe = profundidade equivalente

Pma = profundidade máxima

Substituindo, tem-se:

$$Vt = (200,59 \times 581,62) \times (1,00)^{1/4} \times (1,00)^{1/2}$$

$$Vt = \text{R\$ } 116.667,00$$

6.1.2 CONSTRUÇÃO = VB

As benfeitorias foram calculadas pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Sendo:

VB – valor da benfeitoria (R\$)

Vc – valor unitário calculado para a construção (R\$/m²–Base Pini/SINAPI/Mercado)

Ab – área da benfeitoria (m²)

Foc – depreciação – fator de adequação as obsoletismo e ao estado de conservação (calculado pela fórmula $Foc = R + K \times (1-R)$).

Assim teremos:

Para a benfeitoria (Edificação)

Vb= valor da benfeitoria

Vc= R\$ 750,00/m²

Ab= 115,43 m²

R= Valor Residual (Idade em % da vida útil –Tabela 1)

K= Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

Determinação do Foc:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 20\% + 0,512 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,512 \times (0,80)$$

$$Foc = 0,6096$$

Cálculo do valor da benfeitoria :

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Substituindo temos:

$$Vb = R\$ 750,00/m^2 \times 115,43 m^2 \times 0,6096$$

$$Vb = R\$ 52.774,00$$

Vb = R\$ 50.774,00 (cinquenta mil, setecentos e setenta e quatro reais)

6.1.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL -VI

É a soma do valor do terreno com o valor da construção:

$$VI = Vt + Vb$$

Onde:

VI= valor do imóvel

Vt= valor do terreno

Vb= valor da construção

Substituindo, tem-se:

$$VI = R\$ 116.667,00 + R\$ 50.774,00$$

VI = R\$ 169.441,00 (cento e sessenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e um reais)

6.2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 4.994 :-

6.2.1- TERRENO= Vt

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (Q \times S) \times (Fe/Fr)^{\frac{1}{4}} \times (Pe/Pma)^{\frac{1}{2}}$$

Onde:

Vt = valor procurado do terreno

S = área do terreno = 250,00 m²

Q = valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 220,00/m²

Fe = frente equivalente

Fr = frente de referência

Pe = profundidade equivalente

Pma = profundidade máxima

Substituindo, tem-se:

$$Vt = (220 \times 250,00) \times (1,00)^{\frac{1}{4}} \times (1,00)^{\frac{1}{2}}$$

$$Vt = \mathbf{R\$ 55.000,00}$$

741
E**6.2.2- CONSTRUÇÃO = VB**

As benfeitorias foram calculadas pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Sendo:

VB – valor da benfeitoria (R\$)

Vc – valor unitário calculado para a construção (R\$/m²–Base Pini/SINAPI/Mercado)

Ab – área da benfeitoria (m²)

Foc – depreciação – fator de adequação as obsolescência e ao estado de conservação (calculado pela fórmula $Foc = R + K \times (1-R)$).

Assim teremos:

Para a benfeitoria (Edificação)

Vb= valor da benfeitoria

Vc= R\$ 550,00/m²

Ab= 69,00 m²

R= Valor Residual (Idade em % da vida útil –Tabela 1)

K= Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

Determinação do Foc:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 20\% + 0,31 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,31 \times (0,80)$$

$$Foc = 0,448$$

142
ε

Cálculo do valor da benfeitoria :

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Substituindo temos:

$$Vb = R\$ 550,00/m^2 \times 69,00 \text{ m}^2 \times 0,448$$

$$Vb = R\$ 17.001,00$$

Vb = R\$ 17.001,00 (dezesete mil e um reais)

6.2.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL -VI

É a soma do valor do terreno com o valor da construção:

$$VI = Vt + Vb$$

Onde:

VI= valor do imóvel

Vt= valor do terreno

Vb= valor da construção

Substituindo, tem-se:

$$VI = R\$ 55.000,00 + R\$ 17.001,00$$

VI = R\$ 72.001,00 (setenta e dois mil e um reais)

143

6.3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 40.106 :-

6.2.1- TERRENO= Vt

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (Q \times S) \times (Fe/Fr)^{\frac{1}{4}} \times (Pe/Pma)^{\frac{1}{2}}$$

Onde:

Vt = valor procurado do terreno

S = área do terreno = 125,00 m²

Q = valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 346,67/m²

Fe = frente equivalente

Fr = frente de referência

Pe = profundidade equivalente

Pma = profundidade máxima

Substituindo, tem-se:

$$Vt = (346,67 \times 125,00) \times (1,00)^{\frac{1}{4}} \times (1,00)^{\frac{1}{2}}$$

$$Vt = \mathbf{R\$ 43.334,00}$$

144
E**7. CONCLUSÕES**

Ficam os imóveis urbanos em questão, após vistoria no local, desenvolvimento analítico, avaliados comercialmente em sua parte ideal equivalente a 1/12 no importe de :

— Valor de Mercado para 1/12 do Imóvel, sob Matrícula Nº 5.241, localizado a Rua Rinópolis, Q. 92, L. 10 ————— R\$ 14.120,00

(Quatorze Mil, Cento e Vinte Reais)

— Valor de Mercado para 1/12 do Imóvel, sob Matrícula Nº 4.994, localizado a Rua Waldemar Pereira, Q. 126, L. 12 ————— R\$ 6.000,00

(Seis Mil Reais)

— Valor de Mercado para 1/12 do Imóvel, sob Matrícula Nº 40.106, localizado a Rua Mariápolis, Q. 126, L. 14 ————— R\$ 3.600,00

(Três Mil e Seiscentos Reais)

Arredondamento das avaliações previsto e admitido nas normas de avaliações de engenharia.

As pesquisas foram feitas através de imóveis localizados próximos ao avaliando, verificando sempre os fatores de homogeneização como, por exemplo, coeficientes de situação, atualização, transporte, topografia, acessibilidade, etc.

Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e à vista dos imóveis.

O signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente os imóveis referidos no presente laudo.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem.

O avaliador não tem no presente, nem contempla, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.

& ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente trabalho, folhas de papel formato A4 impressas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito. Consta ainda os seguintes anexos :

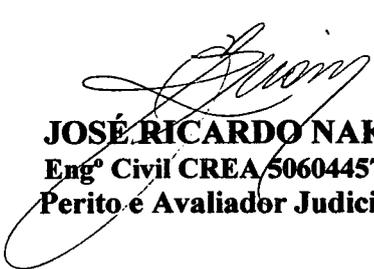
ANEXO I - TABELADE ROSS-HEIDECKE

ANEXO II - TABELA 1 - DEPRECIÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Nestes Termos
Pede Deferimento

Marília, 10 de julho de 2012.


JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789-SP
Perito e Avaliador Judicial

146
E

ANEXO I

Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"
(Extraída de Moreira, Alberto Lobo - Princípios de Engenharia de Avaliações - 1a. Edição - EN-HAPPINI - São Paulo, 1984, pág. 134)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,8	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	78,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valor

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Eng° Civil CREA 5060445789

ANEXO II

147
E

TABELA 1

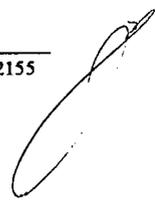
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "t" (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
	LUXO	80	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	50	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789

748
E

ANEXO III

Relatório Fotográfico



749
E



Vista parcial frontal do imóvel sob matrícula nº 5.241, observando parte de sua fachada.



Vista parcial de sua fachada.



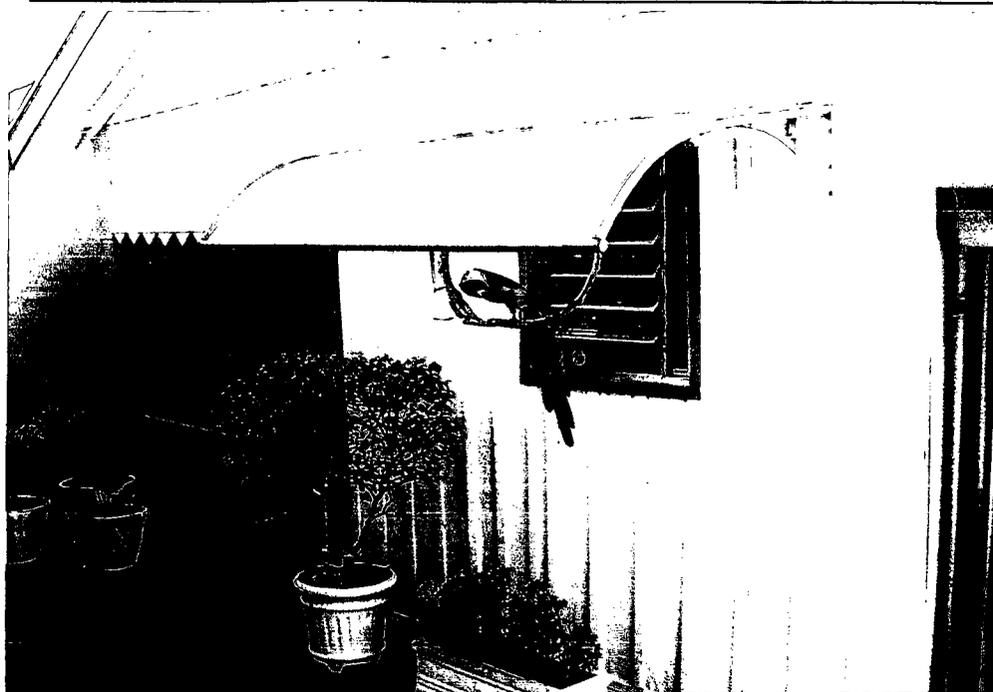
150
E

Vista parcial interna do imóvel sob matrícula nº 5.241, observando a garagem.



Vista frontal do imóvel, sob matrícula nº 4.994.

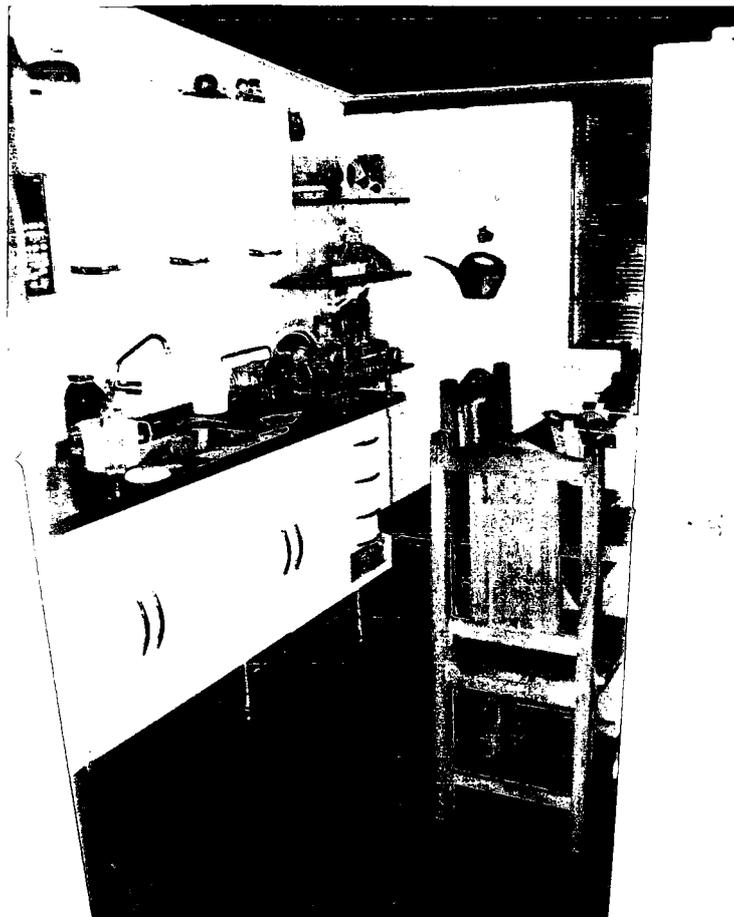
151
E



Vista da fachada do imóvel sob matrícula nº 4.994.



Vista parcial interna do imóvel acima, observando a sala.



152
2

Vista parcial interna do imóvel sob matrícula nº 4.994, observando a cozinha.



Vista do imóvel sob matrícula nº 40.106, observando que há construções sobre o terreno.